MBF PROPERTY TRUST MANAGEMENT BHD

lwn.

USRA TAMPI (M) SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM
FAIZA TAMBY CHIK H
[SAMAN PEMULA NO: MTI-22-701-1998]
27 SEPTEMBER 1999

KONTRAK: *Kontrak bersyarat - Syarat terdahulu - Jual beli tanah - Syarat mendapat kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri - Samada merupakan syarat terdahulu untuk pelaksanaan perjanjian - Samada mengikat - Kegagalan memenuhi syarat - Samada perjanjian menjadi batal dan tak sah - Samada wang deposit perlu dikembalikan - Akta Kontrak, ss. 33, 36, 66*

Melalui satu perjanjian jual beli bertarikh 13 Julai 1996 ('Perjanjian') plaintif bersetuju membeli sebidang tanah di Bandar Shah Alam, Selangor ('hartanah') dari defendan dengan harga RM22.5 juta dan membayar deposit sebanyak RM2.25 juta kepada defendan. Hartanah tersebut terikat dengan sekatan bahawa ianya tidak boleh dijual atau dipindahmilik tanpa kebenaran Pihak Berkuasa Negeri, dan klausa 2 Perjanjian mensyaratkan bahawa defendan perlu mendapatkan kebenaran tersebut serta memindah-milikkan hartanah kepada plaintif dalam tempoh tertentu. Perjanjian juga meletakkan kepada plaintif untuk mendapatkan kebenaran dari Jawatankuasa Pelaburan Asing, Suruhanjaya Sekuriti dan Pendaftar Syarikat untuk pembelian tersebut. Selain itu, klausa 4 Perjanjian memperuntukkan bahawa, jika plaintif atau defendan gagal memperoleh kebenaran-kebenaran di atas, maka Perjanjian menjadi tak sah dan batal dan wang deposit hendaklah dikembalikan kepada plaintif.

Kedua-dua plaintif dan defendan gagal menunaikan tanggungjawab-tanggungjawab mereka di atas, dan plaintif memfailkan permohonan di bawah A. 14 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, antara lain, untuk mendapatkan kembali wang deposit mereka dari defendan. Defendan berhujah bahawa mereka telah pun memohon kebenaran dari Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor ('PKNS') bagi menjual hartanah tersebut, dan dengan itu telah memenuhi keperluan mendapatkan kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri. Isu penting yang timbul ialah samada syarat-syarat terdahulu yang tertera dalam Perjanjian di sini merupakan syarat terdahulu kepada pelaksanaan Perjanjian tersebut, dan jika begitu, samada kegagalan memenuhi syarat-syarat tersebut menyebabkan Perjanjian menjadi batal dan tak sah dan plaintif dengan itu berhak kepada wang depositnya.

Diputuskan:

[1] Klausa 2 Perjanjian adalah satu syarat terdahulu (contingent condition) dalam Perjanjian. Oleh kerana terdapat syarat terdahulu dalam Perjanjian, maka kontrak menjadi satu kontrak kontingen yang hanya akan terlaksana selepas syarat terdahulu tersebut terlaksana. Kegagalan memenuhi syarat terdahulu menyebabkan kontrak menjadi terbatal dan tanpa efek sama sekali.

[2] Kegagalan kedua-dua pihak memenuhi syarat terdahulu Perjanjian menyebabkan Perjanjian menjadi batal dan tanpa efek melainkan Klausa 4 yang mengikat kedua-dua pihak. Walau apapun, apabila pra-syarat dalam klausa 4 Perjanjian dan/atau pra-syarat lain dalam Perjanjian tidak dapat dipenuhi oleh defendan Perjanjian menjadi batal, dan mengikut s. 66 Akta Kontrak 1950 defendan harus memulangkan semula wang deposit plaintif.

[3] Juga, oleh kerana satu atau kesemua syarat terdahulu tidak dipenuhi, mengikut s. 33 dan 36 Akta Kontrak 1950, Perjanjian tersebut tidak boleh dilaksanakan. Autoriti-autoriti seperti *Perwira Habib Bank (M) v. Loo & Sons Realty Sdn Bhd* dan *National Land Finance Co-operative Society Ltd v. Shahrizal Sdn Bhd,* jelas menunjukkan bahawa mahkamah telah memberi efek kepada klausa yang mengandungi syarat terdahulu dan menyatakan bahawa akibat syarat terdahulu tidak dipenuhi ialah kontrak jualbeli menjadi terbatal.

[4] PKNS tidak sama dengan dan bukan Pihak Berkuasa Negeri Selangor. PKNS hanyalah satu badan korporat yang ditubuhkan di bawah Enakmen yang diketuai oleh Menteri Besar Selangor, manakala Pihak Berkuasa Negeri adalah satu pihak yang diketuai oleh Raja atau Gabenor negeri berkenaan. PKNS dengan itu hanyalah sebuah badan korporat manakala Pihak Berkuasa Negeri Selangor adalah Raja Negeri Selangor. Oleh itu, jikalau pun Menteri Besar Selangor iaitu Pengerusi PKNS telah memberi kebenaran bertulis kepada defendan, ia bukanlah kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri.

[5] Kes ini sesuai untuk penghakiman terus kerana isu "kebenaran bertulis Pihak berkuasa Negeri atau PKNS" adalah satu persoalan undang-undang yang boleh ditentukan menerusi autoriti-autoriti. Isu faktanya pula, iaitu samada defendan telah memohon kebenaran pihak yang relevan untuk proses pindahmilik hartanah, boleh ditentukan daripada dokumen-dokumen yang difailkan. Dokumen-dokumen tersebut mengandungi fakta-fakta yang jelas yang tidak memerlukan pendengaran.

[Perintah seperti dipohon.]

Kes yang dirujuk:
Aberfoyle Plantation Ltd v. Khaw Bian Cheng [1960] 26 MLJ 47 ***(diikuti)***
Bank Negara Malaysia v. Mohd Ismail [1992] 1 CLJ 627 ***(diikuti)***
Lebbey Sdn Bhd v. Chong Wooi Leong & Anor & Other Applications [1998] 1 CLJ 1072 ***(dirujuk)***
National Land Finance Co-operative Society Ltd v. Shahrizal Sdn Bhd [1983] 2 MLJ 211 ***(dirujuk)***
Perwira Habib Bank (M) v. Loo & Sons Realty Sdn Bhd [1996] 4 CLJ 171 ***(diikuti)***
Wong Lee Sing v. Mansor [1972] 2 MLJ 155 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
Contracts Act 1950, ss. 33(b), 36, 66
National Land Code 1965, s. 5
Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor Enactment 1964, ss. 3, 4

Sumber lain yang dirujuk:
The Sale and Purchase of Real Property in Malaysia, Visu Sinnadurai, ms 46
The Supreme Court Practice 1997, ms 148

Bagi pihak pemohon - S Thomas; T/n Rashid & Lee
Bagi pihak defendan - Salbiah Ahmad; T/n Zainal Abidin & Co

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Faiza Tamby Chik H:

Melalui satu perjanjian jualbeli (Perjanjian tersebut) bertarikh 13hb Julai 1996, defendan telah bersetuju untuk menjual dan plaintif telah bersetuju untuk membeli satu hartanah yang dikenali sebagai H.S.(D) 98505, P.T. 719, Seksyen 16, Lot 2, Jalan 16/6, Bandar Shah Alam ("hartanah tersebut") untuk satu harga sebanyak RM22,500,000. Plaintif telah membayar sebanyak RM2.25 juta kepada defendan sebagai wang deposit ("wang deposit") di bawah Perjanjian tersebut. Hartanah tersebut juga tertakluk kepada satu sekatan kepentingan iaitu ia tidak boleh "dijual, dipajak, digadai atau dipindahmilik dengan apacara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri". (Lihat eks. A – Affidavit Sokongan Wu Siew Chen yang diikrarkan pada 27 Ogos 1998.) Perjanjian tersebut mengandungi syarat-syarat terdahulu yang terkandung dalam Klausa 2 Perjanjian tersebut yang antara lainya adalah:

(i) Defendan hendaklah mendapat kebenaran secara bertulis dari Pihak Berkuasa Negeri untuk penjualan Hartanah tersebut kepada Plaintif serta secara terang-terangnya memindahmilik kepada Plaintif atau penamanya dari Pihak Berkuasa Negeri Selangor di mana hakmilik Hartanah tersebut diletakkan atas nama Plaintif atau penamanya;

(ii) Plaintif dikehendaki mendapatkan kelulusan Jawatankuasa Pelaburan Asing untuk pembeliannya ke atas Hartanah tersebut ("Pembelian tersebut");

(iii) Plaintif dikehendaki mendapatkan kelulusan dari Suruhanjaya Sekuriti untuk Pembelian tersebut dan juga kelulusan untuk membolehkan penyenaraian Harta Amanah di papan utama Bursa Saham Kuala Lumpur ("BSKL");

(iv) Plaintif dikehendaki mendapat kelulusan dari BSKL untuk penyenaraian Harta Amanah di papan utama BSKL;

(v) Plaintif dikehendaki mendapatkan kelulusan dalam perlantikan Pemegang Amanah dan juga bentuk dan isi hal Suratikatan Amanah bagi Harta Amanah tersebut;

(vi) Plaintif dikehendaki mendapat tahap di mana penyenaraian dan sebutharga unit-unit yang berkenaan dengan Harta Amanah di papan utama BSKL dilakukan dengan jaya dan sepenuhnya.

(Lihat perenggan 4 Affidavit Sokongan Wu Siew Chen yang diikrarkan pada 27 Ogos 1998).

Selanjutnya klausa 2(2) Perjanjian tersebut menyatakan:

> The Vendor shall within thirty (30) days from the date of this Agreement submit or cause to be submitted the necessary applications to the State Authority for the purposes of fulfillment of Clause 2(1)(i) herein.

Dan klausa 4 Perjanjian tersebut berbunyi:

> ... if upon the expiry of the Termination Date or the Extended Termination Date, as the case may be:
>
> (a) the Vendor has not obtained the consents of the State Authority referred to in clauses 2(1)(i) herein ...;
>
> (b) the Purchaser has not obtained the consent and approvals of the FIC, the SC, the KLSE and the ROC referred to in Clauses 2(1)(ii), (iii), (iv) and (v) herein,
>
> then, the Vendor shall within fourteen (14) days from the Termination Date or the Extended Termination Date as the case may be refund or cause to be refunded to the Purchaser the Deposit ... and thereafter, except for the provisions of this Clause ... this Agreement shall be deemed to be null and void ...

Oleh kerana sehingga sekarang defendan selepas tamatnya tempoh tiga puluh (30) hari daripada tarikh Perjanjian tersebut (iaitu 30 hari selepas 13 Julai 1996) masih lagi belum dan gagal membuktikan bahawa mereka telah memohon kebenaran pihak berkuasa negeri, maka defendan telah gagal memenuhi klausa 2(1) dan 2(2) dan juga syarat-syarat terdahulu lain yang terkandung dalam klausa 2 juga belum dipenuhi. Begitu juga plaintif juga gagal untuk memenuhi syarat-syarat dahulu yang diperuntukkan kepada plaintif di bawah klausa 2 atas sebab-sebab yang dinyatakan di perenggan 6 affidavit Wu Siew Chen yang diikrarkan pada 18 Oktober 1998. Oleh kerana syarat-syarat terdahulu Perjanjian tersebut tidak dipenuhi oleh plaintif dan defendan maka klausa 4 menjadi terpakai dan mengikut klausa 4, penjanjian tersebut menjadi terbatal dan wang deposit plaintif hendaklah dipulangkan. Defendan masih lagi belum dan sehingga hari ini enggan memulangkan wang deposit itu. Kerananya plaintif telah memfailkan permohonan ini untuk mendapatkan semula wang deposit tersebut. Oleh itu plaintif memohon:

(i) wang deposit berjumlah RM2.25 juta yang telah dibayar kepada defendan dipulangkan semula kepada plaintif;

(ii) satu deklarasi bahawa perjanjian bertarikh 13 Julai 1996 adalah batal dan tidak sah;

(iii) faedah pada kadar 10% setahun dari tarikh 1 Mei 1998 sehingga tarikh penyelesaian sepenuhnya;

(iv) kos tindakan ini atas dasar peguamcara-anakguam ditaksirkan dan dibayar kepada plaintif, dan

(v) relif lain dan/atau relif selanjutnya yang difikirkan sesuai dan manfaat oleh mahkamah yang mulia ini.

(Lihat saman dalam kamar bagi permohonan di bawah A. 14 bertarikh 28 Ogos 1998.)

Secara amnya, terdapat tiga isu penting dalam kes ini, iaitu:

(i) Pra-syarat yang perlu dipenuhi oleh defendan ialah mengenai permohonan mendapatkan kebenaran pihak berkuasa negeri bagi proses pindahmilik Hartanah tersebut dan permohonan kepada pihak berkuasa negeri tersebut perlu dibuat oleh defendan dalam masa tiga puluh (30) hari dari tarikh Perjanjian tersebut;

Pihak defendan mengatakan bahawa kebenaran itu harus dipohon daripada Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor tetapi klausa 2 Perjanjian tersebut dengan jelasnya menyatakan kebenaran harus diperolehi daripada pihak berkuasa negeri dan bukannya dari Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor.

Selanjutnya, tiga puluh (30) hari selepas 13 Julai 1998 (tarikh Perjanjian tersebut) telah pun tamat tanpa defendan memenuhi klausa 2(2) dan sehingga sekarang defendan masih lagi gagal menunjukkan bahawa ia telah memohon kepada pihak berkuasa negeri untuk kebenaran pindahmilik Hartanah tersebut;

(ii) Syarat-syarat terdahulu yang tertera dalam Perjanjian tersebut adalah merupakan syarat terdahulu ("condition precedent") kepada perlaksanaan Perjanjian tersebut dan kegagalan dalam memenuhi syarat-syarat terdahulu tersebut menyebabkan Perjanjian tersebut batal dan tiada efek sama sekali dan oleh itu satu deklarasi yang mencerminkan terbatalnya Perjanjian tersebut diperlukan;

(iii) Oleh kerana Perjanjian tersebut batal dan tanpa efek, maka berdasarkan s. 66 Akta Kontrak 1950 plaintif berhak kepada wang deposit yang telah dibayarnya.

Klausa 4 Perjanjian tersebut, antara lain menyebut:

... If upon the expiry of the Termination Date or the Extended Termination Date, as the case may be:

(a) the Vendor has not obtained the consents of the State Authority referred to in clauses 2(1)(i) herein ...;

then, the Vendor shall within fourteen (14) days from the Terminaton Date or the Extended Termination Date as the case may be refund or cause to be refunded to the Purchaser the Deposit ... and thereafter, except for the provisions of this Clause ... this Agreement shall be deemed to be null and void ...

Dalam kes *Aberfoyle Plantation Ltd. v. Khaw Bian Cheng* [1960] 26 MLJ 47, klausa yang mengandungi syarat terdahulu, berbunyi:

The purchase is conditional upon the Vendor obtaining ... a renewal of the seven leases ... and if for any cause whatsoever the Vendor is unable to fulfill this condition this agreement shall become void and the Vendor shall refund to the Purchaser the Deposit ...

Privy Council dalam kes itu pada ms 50 perenggan D-E, telah menyatakan:

> It was thus made plain beyond argument that the condition was a condition precedent on the fulfillment of which the formation of a binding contract of sale between the parties was made to depend.

Maka Privy Council telah memberi efek kepada klausa dalam perjanjian jualbeli itu dan menyatakan bahawa kegagalan penjual untuk mendapatkan pembaharuan kepada pajakan itu bermaksud syarat terdahulu dalam klausa itu tidak dapat dipenuhi dan perjanjian itu terbatal maka penjual harus memulangkan semua wang deposit yang telah dibayar oleh pembeli.

Selanjutnya, dalam kes *Perwira Habib Bank (M) v. Loo & Sons Realty Sdn. Bhd.* [1996] 3 MLJ 409 di ms 418, Mahkamah Rayuan telah menyatakan bahawa:

> What has happened since is that the consent has not been obtained and there is no question of the contract being fulfilled.

Dapat diperhatikan bahawa klausa yang mengandungi syarat terdahulu dalam kes *Aberfoyle* di atas adalah sama dengan klausa 2 dalam perjanjian dalam kes kita sekarang. Maka menurut pakai authoriti-authoriti di atas, sesuatu syarat terdahulu kepada kontrak mestilah dipenuhi sebelum satu kontrak yang sah terlaksana di antara pihak-pihak yang berkenaan dan kegagalan memenuhi sesuatu syarat terdahulu menyebabkan kontrak yang dimaksudkan terbatal dan tanpa efek sama sekali. Dalam kes kita sekarang, defendan telah gagal untuk memohon kebenaran pihak berkuasa negeri dalam masa tiga puluh (30) hari daripada tarikh Perjanjian tersebut dan juga defendan telah memohon kebenaran daripada Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor dan bukannya pihak berkuasa negeri. Lebih-lebih lagi, kedua-dua pihak telah gagal memenuhi syarat-syarat terdahulu dalam klausa 2, maka kegagalan kedua-dua pihak ini menjadikan Perjanjian tersebut batal dan tanpa efek melainkan klausa 4 yang mengikat kedua-dua pihak. Defendan haruslah memulangkan semua wang deposit yang telah dibayar oleh plaintif di bawah Perjanjian tersebut.

Sekarang mari kita lihat Akta Kontrak 1950 yang menyebut dalam s. 33:

> (1) Contingent contracts to do or not to do anything if an uncertain future event happens cannot be enforced by law unless and until that event has happened;
>
> (2) If the event becomes impossible, such contracts become void.

Seksyen 36 Akta Kontrak 1950 menyebut:

> (1) Contingent contracts to do or not to do anything if a specified uncertain event happens within a fixed time become void if, at the expiration of the time fixed, the event has not happened, or if, before the time fixed, the event becomes impossible.

Visu Sinnadurai dalam bukunya *'The Sale and Purchase of Real Property in Malaysia'* di ms 46 menyatakan bahawa:

> A condition which affects the formation of a contract of sale, as in a conditional contract is therefore referred to as a contingent condition whereas one which relates to the performance of a term of a contract is described as a promissory condition.

Dalam kes *National Land Finance Co-operative Society Ltd. v. Shahrizal Sdn. Bhd.* [1983] 2 MLJ 211, Mahkamah Persekutuan di ms 218 dan 219, perenggan A-B, menyatakan:

> A contingent condition, as we have already referred it, is a provision in a contract to the effect that the contract shall not take effect unless and until the condition is fulfilled ...
>
> It is however, a condition which is known in the law of contract as a contingent condition, the effect of which is that a contract shall not take effect until and unless the condition is fulfilled. This is in effect laid down by section 33(a) of the Contracts Act. As the approval in this case was to refuse it means that contingent event becomes impossible and the agreement therefore becomes void in accordance with section 33(b) of the Contracts Act.

Saya berpendapat bahawa klausa 2 adalah salah satu syarat terdahulu ("contingent condition") dalam Perjanjian tersebut. Oleh kerana terdapatnya sesuatu syarat terdahulu kepada Perjanjian tersebut, kontrak itu menjadi satu kontrak kontingen ("contingent contract") yang hanya akan terlaksana selepas syarat terdahulu terlaksana. Maka syarat-syarat terdahulu dalam klausa 2 Perjanjian tersebut mesti dipenuhi oleh kedua-dua pihak plaintif dan defendan sebelum Perjanjian tersebut boleh dilaksanakan. Oleh kerana satu atau kesemua syarat terdahulu itu tidak dipenuhi, mengikut maksud s. 33 dan 36 Akta Kontrak 1950, Perjanjian tersebut tidak boleh dilaksanakan dari segi undang-undang. Kegagalan defendan, sehingga kini untuk mendapatkan kebenaran tersebut dan memenuhi syarat terdahulu itu adalah salah satu sebab mengapa Perjanjian tersebut batal dan tanpa efek sama sekali. Oleh itu, berdasarkan kes-kes Privy Council, Mahkamah Rayuan dan Mahkamah Persekutuan di atas, di mana Privy Council dan Mahkamah Rayuan telah memberi efek kepada klausa yang mengandungi syarat terdahulu berkenaan dan menyatakan akibat syarat terdahulu tidak

dipenuhi ialah kontrak jualbeli terbatal. Dalam kes *National Land Finance Co-operative Society Ltd.*, Mahkamah Persekutuan telah menyatakan jika syarat terdahulu tidak dapat dipenuhi, ia akan menjadikan kontrak berkenaan itu batal ("void") di bawah s. 33(b) Akta Kontrak 1950. Oleh itu, kerana autoriti-autoriti tersebut mengikat mahkamah ini, iaitu apabila satu atau kesemua syarat-syarat terdahulu yang terkandung di dalam Perjanjian tersebut tidak dapat dipenuhi, Perjanjian tersebut terbatal, maka defendan hendaklah memulangkan wang deposit plaintif samada di bawah klausa 4 Perjanjian tersebut ataupun menurut s. 66 Akta Kontrak 1950.

Menurut kepada Perjanjian tersebut, klausa 2(1)(i) menyatakan bahawa salah satu pra-syarat kepada Perjanjian tersebut adalah penjual mestilah mendapatkan:

> the written consent of the State Authority being obtained by the Vendor ...

sebelum perjanjian juabeli tersebut boleh dikatakan terlaksana.

Dan klausa 20 Perjanjian tersebut menyatakan bahawa:

> In the event the Purchaser fails to complete the sale and purchase of the said Property pursuant to this Agreement save and except due to the default of the Vendor, the Vendor shall be entitled ... to forfeit the Deposit.

Dan recital (vi) Perjanjian tersebut juga jelas menyatakan bahawa sekatan kepentingan ("restriction in interest") ke atas tanah tersebut adalah:

> Tanah ini tidak boleh dijual ... atau dipindahmilik dengan apacara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.

Seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965 mendefinasikan pihak berkuasa negeri sebagai:

> Raja atau Gabenor Negeri tersebut, mengikut mana-mana yang sesuai.

Seksyen 3, Enakmen Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor 1964 (EPKNS 1964) menyatakan:

> There is hereby established a body which shall be a body corporate by the name of "the Selangor State Development Corporation ..."

Seksyen 4 Enakmen yang sama pula menetapkan Menteri Besar Selangor sebagai pengerusi PKNS.

Dalam kes *Lebbey Sdn. Bhd. v. Chon Wooi Leong & Anor. and Other Application*s [1998] 5 MLJ 368 pada ms 374, mahkamah menyatakan:

> The argument ignores the essential distinction between the term state authority as defined under the National Land Code 1965 and the state authorities in the ordinary sense. State authority under the Code is defined, for the purposes of the State of Selangor, as the Ruler. Even the State Government, let alone any Minister, Exco member or politician, elected or not, as such, has nothing to do with these proceedings under the (National Land) Code which recognises only the State Authority.

Merujuk kepada ekshibit surat daripada defendan kepada Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS) ("ASM-1") affidavit jawapan Abdul Shukor bin Mohamed yang diikrarkan pada 15 September 1998, perenggan 9, defendan menyatakan bahawa ia telah memenuhi pra-syarat klausa 2(1)(i):

> Apabila telah membuat permohonan kepada PKNS melalui surat defendan bertarikh 7hb. Ogos 1996.

Dapat diperhatikan bahawa berdasarkan s. 3 EPKNS 1964 jelaslah PKNS hanyalah satu badan korporat yang ditubuhkan di bawah Enakmen itu yang diketuai oleh Menteri Besar Selangor. Manakala berdasarkan s. 5 Kanun Tanah Negara 1965 dan kes *Lebbey Sdn. Bhd.*, pihak berkuasa negeri adalah satu pihak yang diketuai oleh Raja atau Gabenor Negeri berkenaan. Dengan itu, jelas bahawa PKNS hanya sebuah badan korporat manakala Pihak Berkuasa Negeri Selangor adalah Raja Negeri Selangor. Di sini, jelas bahawa pihak berkuasa negeri Selangor, (Raja Negeri Selangor) tidak sama dan bukan Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS). Malahan dalam kes *Lebbey Sdn. Bhd*. mahkamah telah menegaskan bahawa seorang yang bertaraf menteri sekalipun tidak termasuk dan tiada kena mengena dengan pihak berkuasa negeri. Oleh itu, jikalaupun Menteri Besar Selangor iaitu pengerusi PKNS sekalipun, yang memberikan kebenaran bertulis kepada defendan, ia bukanlah kebenaran bertulis daripada pihak berkuasa negeri kerana beliau (ataupun PKNS) tidaklah mempunyai bidang kuasa dalam urusan yang melibatkan Pihak Berkuasa Negeri Selangor yang mana ianya terdiri oleh Raja atau Sultan Selangor. Jelaslah bahawa defendan dengan memohon kebenaran pindahmilik daripada PKNS dan bukannya daripada pihak berkuasa negeri telah gagal sama sekali untak memenuhi pra-syarat yang perlu dipenuhinya dalam Perjanjian tersebut, dan oleh itu telah antara lainnya menyebabkan jual beli hartanah tersebut tidak dapat dilaksanakan. Oleh itu klausa 20 tidak terpakai dan defendan tidak berhak untuk merampas wang deposit yang telah dibayar oleh plaintif.

Seksyen 66 Akta Kontrak 1950 berbunyi:

> When ... a contract becomes void, any person who has received any advantage under the ... contract is bound to restore it ... to the person from whom he received it.

Dalam kes *Wong Lee Sing v. Mansor* [1972] 2 MLJ 155, Sharma J pada ms 155 menyatakan:

> Section 66 ... deals with unjust enrichment (and where) the defendant had entered into an agreement representing to the plaintiff that he was in a position to transfer the land to the plaintiff. The plaintiff subsequently found that the defendant was in no position to do so as he had no title to the land ... there will be an order that the defendant repay the plaintiff (the deposit).

Jadinya adalah terang bahawa apabila pra-syarat dalam klausa 4 dan/atau pra-syarat lain di dalam Perjanjian tersebut tidak dapat dipenuhi oleh defendan, Perjanjian tersebut menjadi batal dan mengikut maksud s. 66 Akta Kontrak 1950 defendan harus memulangkan semula wang deposit plaintif.

Dapat diperhatikan bahawa *The Supreme Court Practice 1997* pada ms 148 menyatakan:

> ... There is no reason why O. 14 may not be employed in an action for a declaration where the case is clear, eg, a declaration as to whether or not a binding contract was concluded between the parties.

Oleh yang demikian mahkamah boleh memberikan satu perintah deklarasi seperti yang dipohon di sini, bagi menetapkan samada wujud atau tidak satu kontrak yang sah di antara plaintif dan defendan dalam kes ini. Dalam kes *Bank Negara Malaysia v. Mohd. Ismail* [1992] 1 MLJ 400 di ms 408 perenggan G-H, Mahkamah Agung telah menyatakan:

> Where the issue raised is solely a question of law without reference to any facts or where the facts are clear and undisputed, the court should exercise its duty under O. 14.
>
> Thereby granting the Order in favour of the Plaintiff.

Berdasarkan isu-isu yang plaintif telah bangkitkan dalam kes ini, kes ini sesuai untuk penghakiman terus kerana isu "Kebenaran Bertulis Pihak Berkuasa Negeri atau PKNS' adalah satu persoalan undang-undang yang boleh ditentukan menerusi autoriti-autoriti sahaja. Isu fakta dalam kes ini adalah samada defendan telah memohon kebenaran pihak yang relevan untuk proses pindahmilik harta tersebut dan isu ini boleh ditentukan

daripada dokumen-dokumen yang telah difailkan oleh plaintif dan defendan dalam kes ini, dan dokumen-dokumen tersebut mengandungi fakta-fakta yang jelas dan tidak memerlukan satu pendengaran lisan. Isu ini juga jelas terjawab apabila persoalan 'pihak berkuasa' dalam klausa 2 Perjanjian tersebut ditentukan. Persoalan-persoalan lain pula adalah persoalan undang-undang yang boleh ditentukan melalui autoriti-autoriti yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak.

Atas alasan di atas mahkamah memutuskan dengan membenarkan perintah seperti yang dipohon dalam saman dalam kamar bertarikh 28 Ogos 1998 dalam lampiran 6.